Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20220923-CA230920228-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022

Acte certifié exécutoire

BRUNO FONTALIRAND
DIRECTEUR GENERAL
Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l' Homme
CS 20926 - ARRAS 62022 Cedex

PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, BOUNY, DUHEN, LEFEBVRE, LEROUGE, MEYFROIDT-LEFAIT, MAQUET
Messieurs LEROY, BAEY BARBARIN, BAUDE, CHERET, DUBREUCQ, DUCRON, GLORIAN, MELLICK, PANNIER, PEZE, PILCH

Excusés : Madame BRAS qui a donné pouvoir à Madame DUHEN
Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à M. LEROY
Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à M. MELLICK
Monsieur DECLEMY qui a donné pouvoir à M. COTTIGNY
Monsieur GOSSELIN qui a donné pouvoir à M. PANNIER
Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT
Monsieur MASSA qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH

ARRAS – 68 boulevard Faidherbe
Vente d'un ensemble de bureaux

Direction générale
Rapporteur : Bruno FONTALIRAND

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble de bureaux situé sur la commune d'Arras, 68 boulevard Faidherbe.

Suite au déménagement du siège social de l'Office au 4 avenue des Droits de l'Homme à Arras, il est apparu nécessaire de vendre l'ancien siège situé au 68 boulevard Faidherbe, dont l'état général et la configuration rendent compliquée sa transformation en logements à des coûts compatibles avec le modèle économique.

I - DESCRIPTION DU LOCAL

L'ensemble immobilier, dont dépend cet ensemble de bureaux, est repris au cadastre section AH n°113 pour une contenance totale de 1 527m^2 (Annexe n°1).

Il est constitué 244 pièces (Bureaux, locaux divers, circulations…etc.) pour un total de 3 326.69 m^2, sur 6 niveaux.

Cet ensemble immobilier est soumis au statut de la Copropriété, et est constitué des lots suivants :

- Bâtiment C : Lots n° 39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.
- Caves : Lots n° 29.30.31.32.33.34.35.36.37.38
- Bureaux en bâtiments A et B: Lots n°15-14
- Sous -sol : Lot n° 13
- Parking : Lots n° 50.51.52.53.54.55.56.57.58.63
- Cour : Lot n° 49

Cet ensemble de bureaux était occupé par le siège de Pas-de-Calais habitat jusqu'au 26 avril 2021.

Par délibération du 15 octobre 2021, le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a constaté la désaffectation de l'immeuble et a décidé son déclassement afin que celui-ci dépende du domaine privé de Pas de Calais habitat.

II - PRIX DE VENTE ET PROCÉDURE

Consulté le 25 Mai 2022, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de ce local à 1 500 000 euros hors frais avec une marge d'appréciation de 10% par avis en date du 16 Août 2022 (Annexe n°2).

Au 31 décembre 2022, le capital restant dû est de 398 612.06 euros et la valeur nette comptable est de 770 635.40 euros.

III – OFFRES D'ACHAT

Suite à la mise en vente du bien, 6 sociétés spécialisées dans l'investissement immobilier ont formulé des offres, assorties de conditions suspensives :

- ML Consulting pour 1 900 000 euros
- La Financière VAUBAN pour 1 620 000 euros
- Sigla Neuf, Groupe Pascal Boulanger pour 1 600 000 euros
- Mabema Promotion & Groupe CREPIN pour 1 400 000 euros
- NACARAT pour 1 200 000 euros
- Maisons et Cités pour 850 000 euros

L'intérêt de l'Office étant de vendre au plus offrant, les offres de Maisons et Cités, Nacarat et Mabema Promotion - Groupe CREPIN, Financière Vauban et Sigla neuf ont été éliminées.
En effet, celles-ci étaient insuffisantes dans leur prix et assorties de conditions suspensives à l'aléa trop important.

Seule l'offre de ML Consulting comportait un prix supérieur aux autres et des conditions suspensives à l'aléa acceptable.

Dès lors, il est proposé de répondre favorablement à l'offre d'acquisition de la société ML Consulting.

IV- DECLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit code.
Pour ses déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la direction des grandes entreprises (DGE) 6-8 Rue Courtois à Pantin (93505).

*****

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident la vente de l'ensemble immobilier à usage de bureaux, situé à Arras, 68 Boulevard Faidherbe, repris au cadastre section AH n° 113 moyennant le prix de 1 900 000 euros au profit de la société ML Consulting ou de toute société se substituant à celle-ci dans les mêmes conditions,

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de l'acquéreur.

Décision adoptée à l'unanimité.

Annexe n°1

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
ARRAS

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

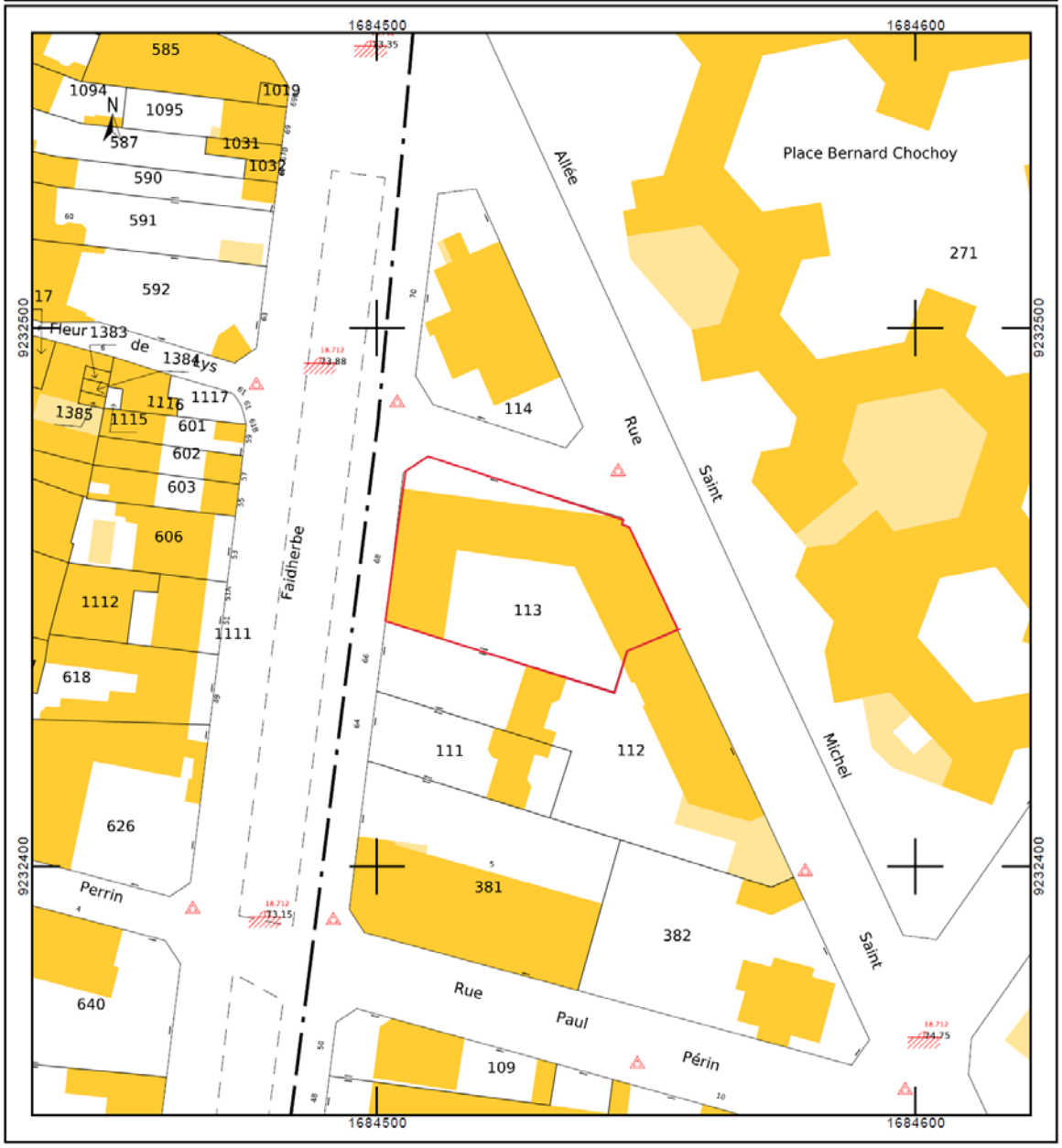
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot 62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
ptgc.620.arras@dgflp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Annexe n°2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'Évaluation Domaniale

Immeuble Foch
5 rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS cedex

Téléphone : 03 21 51 91 91
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 16 août 2022

Le Directeur à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Linda BOTELHO
Téléphone : 03 21 21 31 79/ 06 25 35 24 95
courriel : linda.botelho@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8886882
Réf. OSE: 2022-62041-42622

Pas-de-Calais Habitat
4 avenue des droits de l'Homme
CS 20926
62000 ARRAS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : immeuble à usage de bureaux

Adresse du bien : 68 boulevard Faidherbe à ARRAS cadastré AH 113p

Valeur vénale : **1 500 000 € HF**

Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – Service consultant
Pas-de-Calais Habitat
Affaire suivie par Julie DILIGENT

2 – Date
de consultation : 25 mai 2022
de réception : 25 mai 2022
de visite : 16 juin 2022
de dossier en état : 5 juillet 2022

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé
cession d'un immeuble à usage de bureaux – actualisation de la valeur vénale

4 – Description du bien
immeuble à usage de bureaux en copropriété, ancien siège de Pas-de-Calais Habitat, construit en 1974 et divisé en plusieurs bâtiments :
La partie A, boulevard Faidherbe, contient deux niveaux, les niveaux supérieurs consistant en des appartements vendus par Pas-de-Calais Habitat à des propriétaires privés.
La partie B, située dans la petite rue traversante entre le boulevard Faidherbe et la rue Saint Michel, comporte 5 niveaux.
La partie C, située à l'angle de la rue traversante et de la rue Saint Michel, comporte 5 niveaux. Une partie est partagée avec des appartements locatifs.
La partie D, située rue Saint Michel, comporte trois niveaux, les niveaux supérieurs consistant en des appartements donnés en location.

L'enveloppe du bâtiment est vétuste : Les fenêtres aluminium sont d'origine (sauf les fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage du bâtiment B qui ont été changées), le béton de façade est friable, l'étanchéité est ancienne et la performance thermique faible, la toiture terrasse est d'origine.
L'intérieur nécessite un rafraîchissement total, seules quelques parties ont été rénovées.
Selon les données fournies par le consultant les surfaces sont réparties comme suit :
rez-de-chaussée : 836,34 m²
1er étage : 664,23 m²
2e étage : 431,13 m²
3e étage : 430,59 m²
4e étage : 414,36 m²
soit une surface utile brute totale de 2 776,65 m².
L'immeuble comporte également un sous-sol de 550,04 m² accueillant local d'archives, imprimerie et local d'entretien.
Huit places de stationnement en sous-sol pourront être vendues avec l'immeuble sur les 22 emplacements d'origine.
Les réseaux entre la copropriété bâtiment A comprenant les appartements et l'ancien siège de Pas-de-Calais Habitat n'ont pas été séparés.

5 – Situation Juridique

– Désignation et qualité des propriétaires : Pas-de-Calais Habitat
– État et conditions d'occupation : libre d'occupation

6 – Urbanisme et réseaux

zone UAa+ : La zone UA est une zone urbaine mixte centrale à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains denses et groupes, le plus souvent fondée sur les tissus bâtis les plus anciens des villes, bourgs et villages du territoire et représentant des secteurs à enjeux de par leur situation.
Le secteur UAa correspond au centre-ville d'Arras. Le « + » correspond aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
Périmètre Architecte des Bâtiments de France

7 – Date de référence

sans objet

8 – Détermination de la valeur vénale

comparaison directe
Compte tenu du marché local et de ses caractéristiques, la valeur vénale de ce bien peut être estimée à la somme de **1 500 000 € HF**.

9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,

Isabelle JOUINOT
La Directrice Adjointe du Pôle État, Stratégie et Ressources
Administratrice des Finances Publiques Adjointe

Annexe 3

M L CONSULTING

Tél.: **(+33) 03 21 28 99 00**
Fax: (+33) 03 21 28 99 44

MAIL
ml-consulting@orange.fr

PROMOTION IMMOBILIÈRE - LOTISSEUR - AMÉNAGEUR
TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Pas-de-Calais HABITAT
4, Avenue des droits de l'homme
C.S.20926
62022-ARRAS-CEDEX

A l'attention de
Monsieur Bruno FONTALIRAND

OBJET :
Vente Immeuble :
68, Boulevard Faidherbe Arras
V/REF : LAR n° 2C 145 884 3932 9

Lens, 2 Septembre 2022

Monsieur le Directeur Général,

Je fais suite à votre lettre recommandée reçue ce Jour.

Effectivement, il m'a été transmis en date du 15 avril 2022 les diagnostics amiante, de ce fait je suis d'accord à supprimer cette clause dans le cas d'une acquisition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, à mes salutations distinguées.

Le président

Michel LEWANDOWSKI

ML CONSULTING

Tél.: **(+33) 03 21 28 99 00**
Fax: (+33) 03 21 28 99 44

MAIL
ml-consulting@orange.fr

PROMOTION IMMOBILIÈRE - LOTISSEUR - AMÉNAGEUR
TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Pas-de-Calais HABITAT
4, Avenue des droits de l'homme
C.S.20926
62022-ARRAS-CEDEX

A l'attention de
Monsieur Bruno FONTALIRAND

OBJET :
Vente Immeuble :
68, Boulevard Faidherbe Arras
V/REF : DG/SG/SJ – 2011-11-023

Lens, le 11 Avril 2022

Monsieur le Directeur Général,

Il a été porté à ma connaissance, les différents projets sur la ville d'Arras et en particulier l'aménagement des places, et de la Gare.

Suite à ces informations, j'ai demandé à refaire une nouvelle étude de marché, celle-ci m'indique une forte demande d'achat d'appartements dans les prochaines années. C'est pourquoi, je peux concernant la clause de commercialisation, la ramener à 20 %, et mon offre de prix de 1.600 K€/HT à 1.900 K€/HT.

En espérant que cette nouvelle offre retiendra votre attention.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, à mes salutations distinguées.

Le président

Michel LEWANDOWSKI

68
Grand Place